

RECESIONES
BIBLIOGRÁFICAS

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. *"Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa"*, Tirant Lo Blanch, Valencia 2023, 775 páginas

por

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Registrador de la Propiedad adscrito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Presidente de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

Fernando P. Méndez, Registrador de la propiedad y mercantil, es un excelente jurista que lo ha sido todo en el ámbito jurídico registral y académico. Actualmente registrador mercantil de Barcelona, patrono de la Fundación Coloquio Jurídico Europeo y profesor asociado en la Universidad de Barcelona, fue Decano del Colegio de Registradores en los años 2001 a 2006. Ostenta la Gran Cruz de San Ramón de Peñafort (2005) y la Encomienda de la Orden del Mérito Civil (2018).

Previamente había sido Decano Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña, que es donde yo le conocí más a fondo, colaborando con él como director del centro de estudios de Cataluña. Creo que en esa etapa se desarrolló enormemente el decanato autonómico y la dimensión académica de los registradores en Cataluña.

Como Decano nacional fomentó la divulgación internacional del derecho registral. Fue fundador y primer presidente de la European Land Registry Association —ELRA— (2003-2005), asociación europea de registradores. Y continuó como Director de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores desde 2013 al 2017.

Pero a mi juicio, la dimensión más importante de Fernando Méndez es la de haber introducido el análisis económico en el Derecho registral. Con él se sentaron las bases de la justificación económica de la función registral, que garantiza la máxima eficiencia en la contratación inmobiliaria a menor costes de transacción. El Registro es, así, un extraordinario instrumento reductor de costes de transacción y, por lo tanto, de creación de capital.

En octubre de 1993, junto con Alfonso Hernández Moreno, publicó en el diario “La Vanguardia”, de Barcelona, el artículo titulado “Coste del Cambio de Hipoteca”, el cual produjo un impacto sin precedentes en el panorama hipotecario español. En marzo de 1994, las Cortes españolas aprobaron, por unanimidad, el Proyecto de Ley que se denomina de Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, tomando como base dicho artículo. Como consecuencia, los deudores hipotecarios pueden cambiar de acreedor sin consentimiento de éste, lo que estimula una fuerte competencia entre acreedores y, por lo tanto, que los intereses sean los más bajos posibles en cada fase del ciclo económico.

En 2005 fue nombrado miembro de la Comisión de Expertos para la redacción de la Ley del Suelo, finalmente aprobada en 2007. En octubre de 2008 in-

terviene en la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados como experto a iniciativa del grupo parlamentario socialista con la aprobación de todos los grupos parlamentarios. En julio de 2011 fue nombrado miembro del Grupo de Expertos que acordó formar el Congreso de los Diputados tras el Debate sobre Política General (estado de la Nación) para informar sobre la reforma del sistema hipotecario (viabilidad y conveniencia, en su caso, de la dación en pago).

En abril de 2012 es nombrado miembro del Grupo de Trabajo para el fomento de la vivienda en régimen de alquiler, del Ministerio de Fomento. Fruto del trabajo de dicho Grupo fue la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. En febrero de 2013 es citado a informar como experto en la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados para informar en relación con el Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-Ley 17/2012, de 15 de noviembre, núm. Expediente.: 121/31)

Ha publicado cuatro monografías, dirigido y participado en diversas obras colectivas y publicado numerosos artículos doctrinales, en su mayor parte referentes a Derecho Patrimonial Inmobiliario, Hipotecario y Derecho Registral.

Entre sus publicaciones, cabe destacar:

— La función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del Derecho, en *La Calificación registral*, T.I Ed.: F.J. Gómez Gállico, Editorial Civits, Madrid, 1996.

— La función económica de la publicidad registral, *Anales (I) del Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil de la Universidad de Barcelona*, año 1998.

— La función económica de los sistemas registrales. RCDI, nº 671, año 2002.

— Seguridad del tráfico versus seguridad de los derechos: un falso dilema. *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Diez-Picazo*, coordinador Antonio Cabanillas Sánchez, Vol. 3, 2003 (Derecho Civil, Derechos reales, Derecho de familia).

— La firma electrónica y el Registro de Condiciones Generales, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, nº 6., año 2004.

— Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García, coordinador del mismo junto con J.M. González Porras. Ed.: Universidad de Murcia. Secretariado de Publicaciones e Intercambio científico.

— Registro de la Propiedad y Ley del Suelo, RCDI, nº 698, año 2006.

— Registro de la Propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario, RCDI nº.: 700, año 2007.

— El Registro de la Propiedad como instrumento para la realización de la legalidad urbanística, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº.: 152-153, año 2007.

— La inscripción como título valor o el valor de la inscripción como título, RCDI, nº.: 703, año 2007. Estado, Propiedad, Mercado. RCDI nº.: 708, año 2008.

— Los fondos de inversión inmobiliaria como instrumento para el desarrollo del mercado de viviendas, en *Estudios sobre los Fondos de Inversión Inmobiliaria*, obra colectiva dirigida por Antonio Ortí Vallejo y coordinada por Rafael Rojo Alvarez-Manzaneda, Ed.: Thomson-Reuters, 2009.

- Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal. Ed.: Thomson-Reuters, 2011.
- Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal. Artículo publicado en el núm. 723 de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (2011).
- Mortgage Gate: Las incertidumbres sobre la ejecutabilidad de las hipotecas gestionadas por el Mortgage Electronic Registration System en Estados Unidos. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 724.
- Los actos dispositivos realizados por el apoderado del titular registral y el control del trámite sucesivo. Ed.: Thomson-Reuters, 2011.
- Mercado hipotecario y sistemas registrales. Especial referencia a la ejecución hipotecaria, en XVIII Congreso Internacional de Derecho Registral IPRA-CINDER, Amsterdam 2012. Ed.: Tirant Lo Blanch, Valencia, 2016, pp. 200-223.
- Intervenciones en el Congreso de los Diputados. Comisión de Vivienda y Comisión para la Reforma del Sistema Hipotecario. Medidas para facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna (Comisión de Vivienda. Madrid, 29 de octubre de 2008).
- La limitación imperativa de responsabilidad por las deudas hipotecarias a la finca hipotecada: una idea seductora pero desaconsejable (Comisión para la Reforma del Sistema Hipotecario, Madrid 20 de julio de 2011). Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 730.
- Derechos reales y titularidades reales. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 736.
- Comentarios a la Ley de Cooperación Jurídica Internacional. Codirector de la obra junto con Guillermo Palao Moreno, Catedrático de Derecho Internacional Privado de la Universidad de Valencia. En ella es autor del comentario al artículo 58 de la citada Ley.
- La conveniencia de desarrollar un mercado arrendatario de vivienda eficiente, dentro de la obra colectiva sobre Derecho a la vivienda coordinada por el profesor Julio Ponce, Ed.: Thomson Reuters, 2017.
- Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2015. La diligencia básica exigible para la buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, dentro de la obra colectiva Sentencias Plenarias/2015 coordinada por el profesor Mariano Yzquierdo.
- Comentarios a la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil. Codirector de la obra junto con Guillermo Palao Moreno y autor del comentario al artículo 58. Ed.: Tirant Lo Blanch, 2017.
- La función de la fe pública registral en la transmisión de inmuebles. Un estudio del sistema español con referencia al sistema alemán. Ed. Tirant Lo Blanch, 2017.
- Comentarios a los artículos 27 y 28 de los Reglamentos UE nº/2016/1103 y 2016/1104. En Régimen económico matrimonial y efectos patrimoniales de las uniones registradas en la Unión Europea. Comentarios a los Reglamentos UE nº/2016/1103 y 2016/1104 sobre régimen económico matrimonial y efectos patrimoniales de las uniones registradas en la Unión Europea. Iglesias Nuigues J.L y Pala Moreno G. (Dir). Ed.: Tirant Lo Blanch, 2019.

— Contratos automatizados, Cadenas de Bloques y Registros de la Propiedad, en colaboración con Luis A. Gallego, RCDI núm. 778, marzo-abril 2020.

— Evolución institucional de las transmisiones onerosas, Ed.: Tirant Lo Blanch, 2023

En otro orden, ha escrito numerosos artículos en los diarios de mayor circulación del país —El País, La Vanguardia, El Mundo ABC, Expansión—.

Durante los últimos años ha escrito sobre todo en el diario El Economista, especialmente sobre la crisis hipotecaria y propuestas de salida a la misma. Es también ponente habitual en numerosos congresos y seminarios en diversos países del mundo.

La obra “Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa”, Tirant Lo Blanch, Valencia 2023, viene a ser la culminación de su pensamiento sobre el sistema registral, estando basada en su tesis doctoral que mereció la calificación de sobresaliente *cum laudem*, en cuyo tribunal tuve el honor de participar como vocal.

La obra supone la demostración del carácter no meramente declarativo del Registro de la propiedad. La inscripción forma parte del iter transmisivo de la propiedad y demás derechos reales, no se limita a publicarla. Sólo a través de la inscripción se consigue realmente la transmisión *in rem*. El autor acude a argumentos históricos, de derecho comparado, institucionales y económicos.

Desde el punto de vista de derecho comparado, la obra recoge un estudio del derecho francés, alemán y español. También se analizan los precedentes en el derecho romano y en la codificación, todo ello para demostrar la importancia de la inscripción en el Registro de la propiedad, para luchar contra las cargas ocultas y revalorizar la propiedad. Sin inscripción puede ostentarse una titularidad obligacional, pero solo con aquélla se logra una titularidad *in rem*.

Desde un punto de vista económico, tiene su sentido, pues es la única forma de prevenir frente a cargas ocultas, reduce los costes de transacción y facilita la seguridad jurídica. El registro de la propiedad va más allá de la contratación entre partes, supone un intercambio impersonal en las relaciones inter contratuales de manera que quien inscribe está contratando con todos. Evita la investigación retrospectiva de los títulos del transferente, pues blinda al adquirente de las causas de anulación o resolución derivadas de actos o negocios jurídicos anteriores que no consten inscritas. Esto facilita la liquidez y circulación de los derechos reales.

Institucionalmente la protección del derecho de propiedad es función del Estado, y sólo a través de un funcionario público como es el registrador, puede producirse el pleno reconocimiento de la transmisión de los derechos reales.

En el libro se analiza la falta de entendimiento del sistema registral que se había producido por la mayoría de la doctrina, que defendía la vigencia de la teoría del título y el modo, y donde el Registro sería una mera publicidad de la transmisión efectuada. Esto conducía a consecuencias equívocas, como en la distinta interpretación del artículo 1473 C.C. según se tratara de doble venta o venta de cosa ajena. Fueron las sentencias en unificación de doctrina que el Tribunal Supremo (Sala primera) dictó a partir de 2007, las que suprimieron la necesidad de un subadquirente para la aplicación de la fe pública registral, extendiéndola también al primer adquirente y por tanto protegiendo al primer adquirente tanto

en el caso de doble venta como en el caso de venta de cosa ajena, si se adquiere de titular registral.

La interpretación del artículo 34 de la LH como un supuesto de adquisición a non dominio es, según el autor, un error patente, pues es precisamente un supuesto de adquisición a dominio, que es el titular registral. Por ello, afirma, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria consagra el sistema de transmisión registral de las titularidades inscritas y lo hace tomando como base la teoría del título y el modo. Dicho sistema puede producir, en el límite y ocasionalmente, una adquisición *a non domino*, pero no es esa su función, sino la de generar titularidades inmobiliarias seguras y fácilmente transmisibles, superando de este modo, en el ámbito inmobiliario, el dilema, formulado en su día por Ehrenberg, entre seguridad de los derechos y agilidad de las transacciones.

Critica el autor la interpretación que todavía se hace de la exigencia de buena fe en el adquirente, para ser protegido por la inscripción, entendida aquella como especial diligencia. En ocasiones así lo ha exigido la jurisprudencia. El autor, sin embargo, subraya que el artículo 34 LH es el único supuesto, de entre los varios que pueden encontrarse en nuestro ordenamiento jurídico, en el que el legislador no exige al adquirente no haber incurrido en *culpa lata* para mantener la adquisición, por lo que la única diligencia que le es exigible es que adquiera del titular registral. Por ello sostiene que llegará el momento en el que también en esta materia el Tribunal Supremo tendrá que evolucionar, para no exigir una especial labor investigadora en el adquirente sobre la realidad y validez del título del transferente, por no ser otro que la inscripción a su nombre de la titularidad objeto de transmisión.

El libro fue objeto de presentación en el Colegio de registradores el día 20 de junio de 2023, presidiendo el acto la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente y la decana presidente del Colegio de Registradores de la propiedad y mercantiles de España, María Emilia Adán. La presentación corrió a cargo de Javier Gómez Gállego como presidente de la revista crítica de Derecho inmobiliario y Juan María Díaz Fraile, magistrado de la sala de lo civil del Tribunal Supremo. Hubo una gran asistencia de público y numerosas intervenciones destacando la relevancia de la obra.

Espero que con la publicación de este libro definitivamente se deje de hablar del Registro de la propiedad como registro de documentos, pues Fernando Méndez demuestra en esta obra su condición de Registro de derechos.

Podemos concluir diciendo que la obra “Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa”, seguramente será uno de los libros de mayor repercusión en la doctrina científica en materia registral de los últimos tiempos.

